

ASSESSING AND INSPECTING YOUR HOME

PROPERTY ASSESSMENT PROGRAM

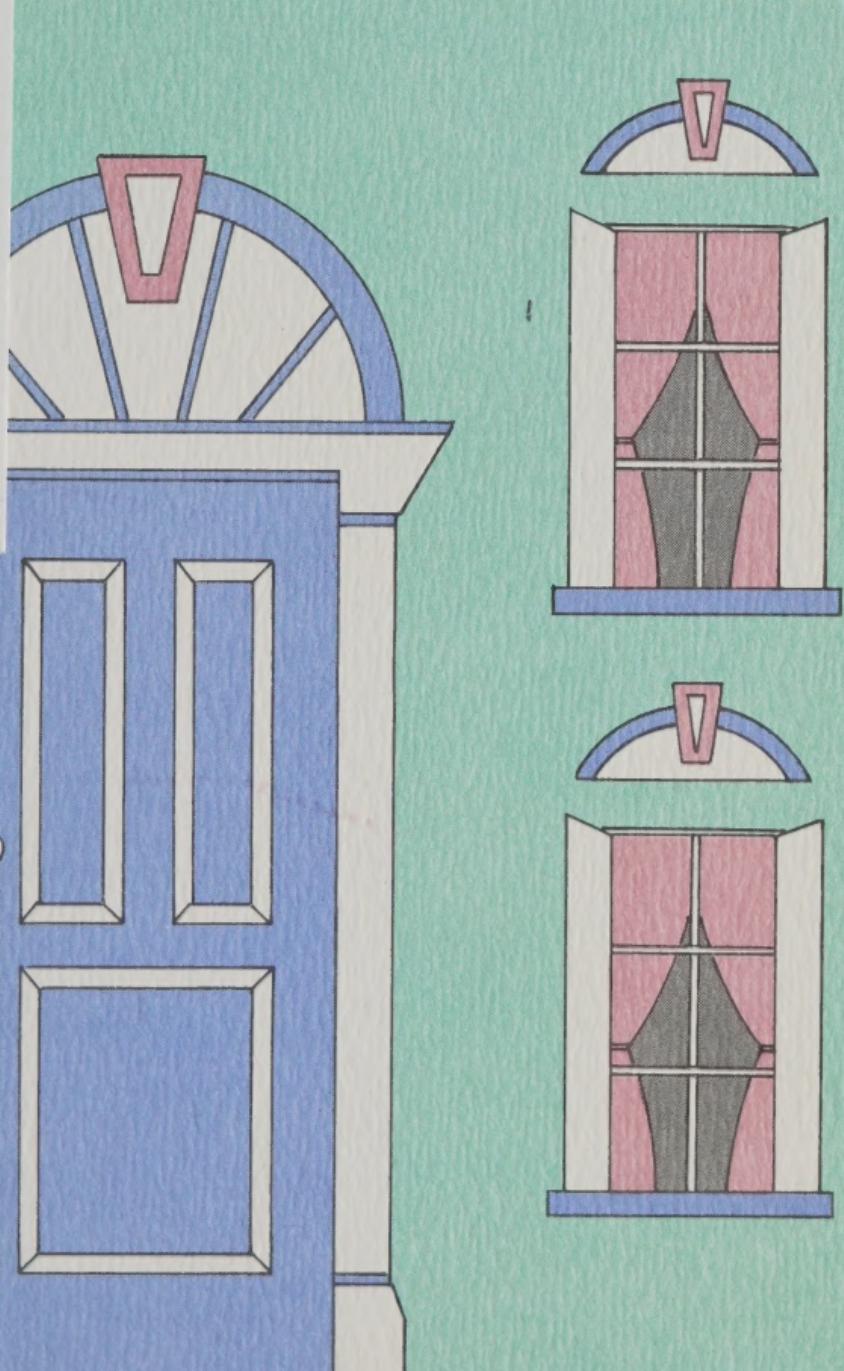
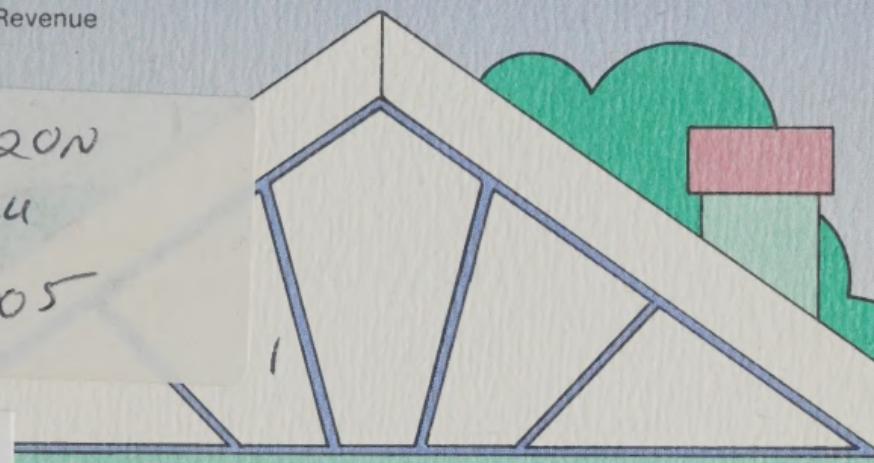


Ministry
of
Revenue

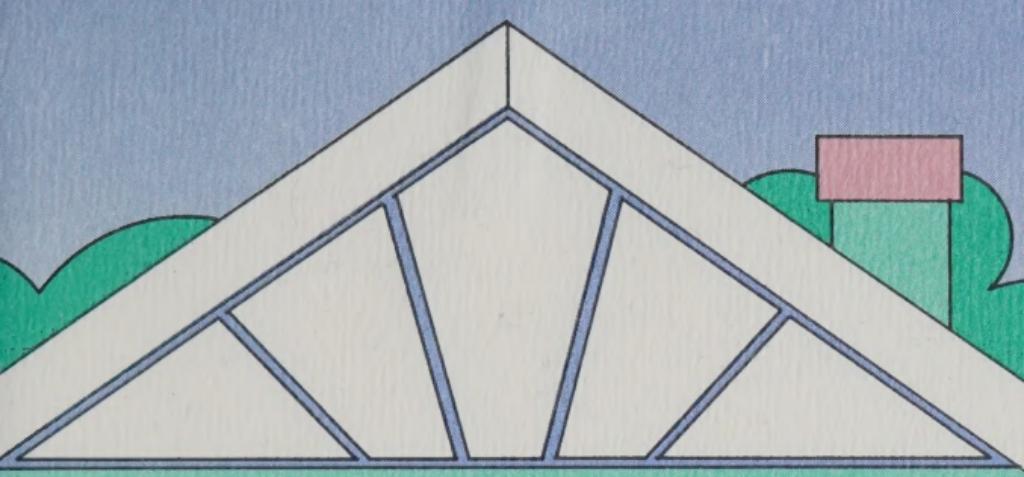
CAZON
RU
-2005



31761 118946110



© Queen's Printer for Ontario 1987
ISBN 0-7729-2179-2
03/87/50M



What is property assessment?

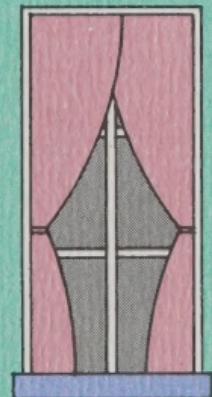
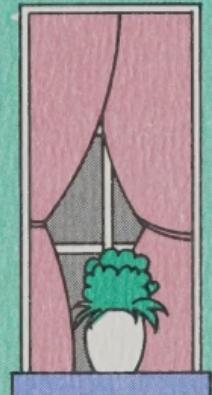
Like most taxes, the amount of property tax you pay is determined by a tax base and a tax rate.

The tax base for property tax is the **property assessment**, or the assessed value of each property. In Ontario, this assessed value is determined by the Ministry of Revenue's Regional Assessment Offices.

The assessed value of each property in your municipality is reported in an Assessment Roll. These values are used by your municipality as its tax base to levy property taxes.

The objective of Ontario's property assessment system is to ensure that the assessed value of each property in a municipality bears a consistent relationship to its most probable market value in a given year. The market value of a property in Ontario is defined as the most likely selling price in an open market between a willing buyer and a willing seller, both of whom are under no pressure to buy or sell the property.

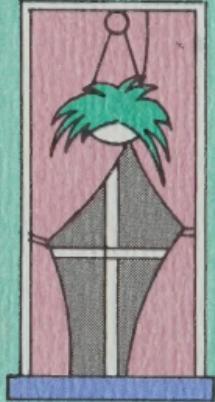
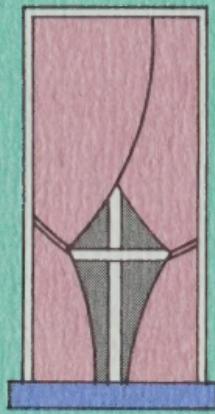
A fair property assessment system should also ensure that similar properties of comparable market value have similar assessments and thus pay about the same amount of taxes.



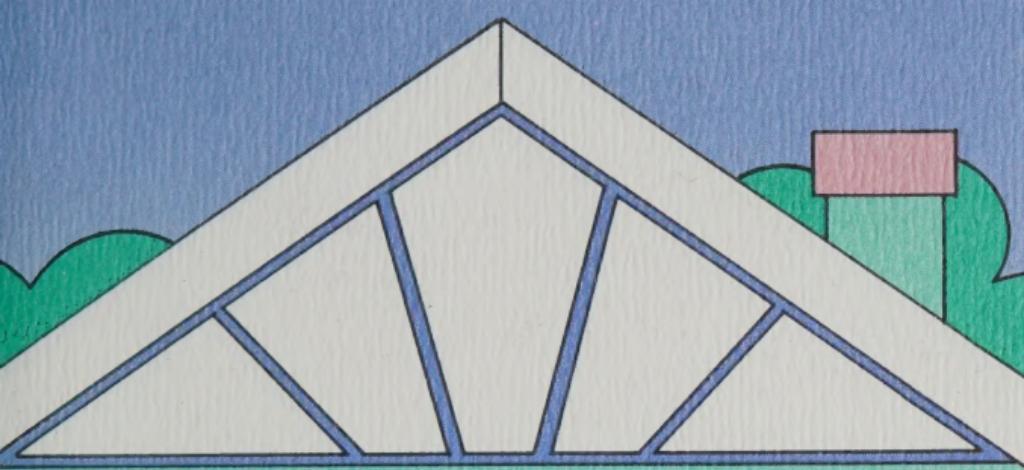


What is the mill rate?

The amount of property taxes to be levied by a municipality is determined by the tax rate or mill rate, as it is generally called. The mill rate is set by each municipality and specifies the amount of tax dollars it will collect for each \$1,000 of assessment.



This mill rate is therefore governed by the total amount of tax dollars your municipality must collect from its property owners, on the basis of the assessed values of their properties, to meet its budgetary requirements. Generally, a municipality is required to budget for a variety of services such as road maintenance, snow and garbage removal, police and fire protection, public health and welfare, and others. As well, mill rates reflect the need to raise funds to meet county or region, and school board needs.



How is property assessment related to tax?

The relationship between property assessment and property tax is:

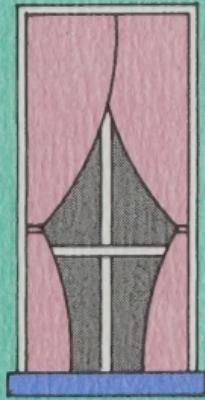
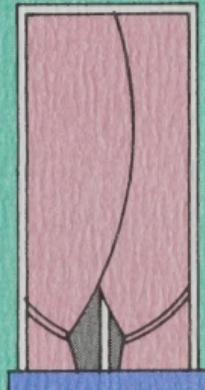
$$\begin{array}{l} \text{Assessed value} \\ \text{(determined by Province)} \\ \times \\ \text{mill rate} \\ \text{(determined by municipality)} \\ = \\ \text{taxes.} \end{array}$$

Staff at your Regional Assessment Office will be pleased to explain this relationship and illustrate it with actual numbers drawn from your property record.

This relationship is the formula used to calculate individual property tax bills.

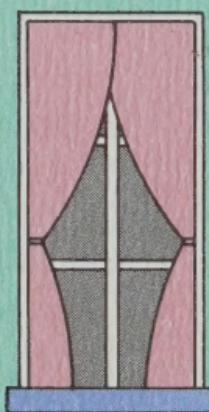
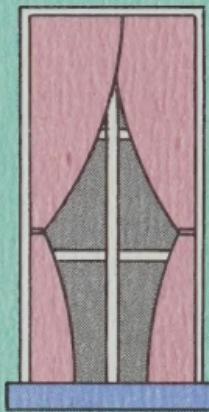
Appeal procedures ensure fairness

Finally, Ontario's property assessment system provides for an assessment appeal process to ensure that all property owners who feel that they have been assessed incorrectly, can have their assessment reviewed. In Ontario, all property owners and tenants have the right to have any and all assessments reviewed by an independent tribunal or court.





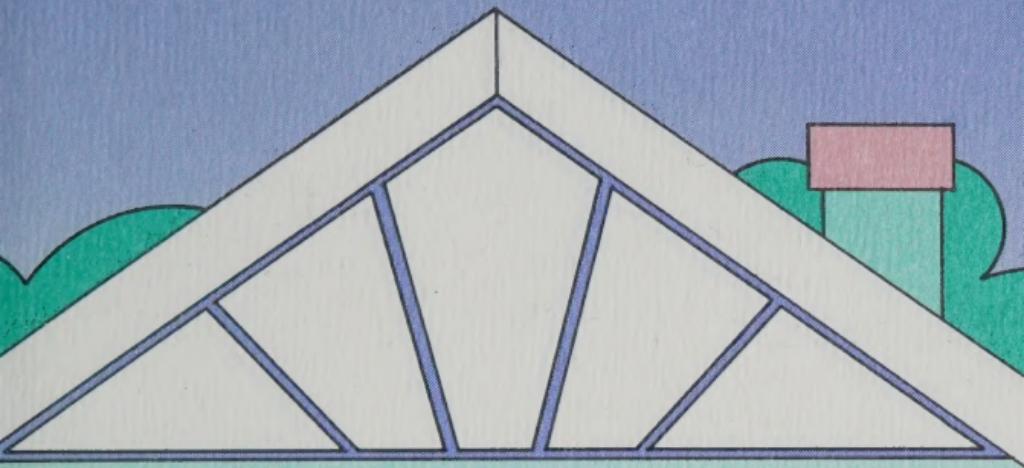
This pamphlet is designed to assist property taxpayers to understand the relationship between property assessment and the home inspection process.



Inspecting your residential property

Fair and equitable property assessments depend on property assessment records which are complete and accurate.

To collect and verify this data, it is necessary for the assessor to make an on-site inspection of each property. The data to be collected and recorded consists of relevant structural, finish and site details. Subsequent on-site inspections may also be required to record and reflect changes which affect property value. Generally speaking, on-site residential re-inspections are required to collect and verify data when a property in question has been structurally altered, added to or improved. Re-inspections are also necessary if the "use" of a property changes (for example, from residential to commercial), is sold or subdivided into smaller units or has been appealed to an assessment tribunal.

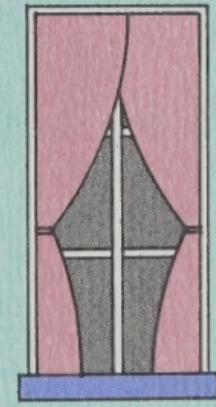
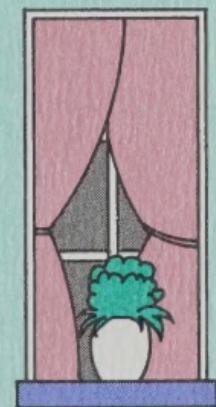


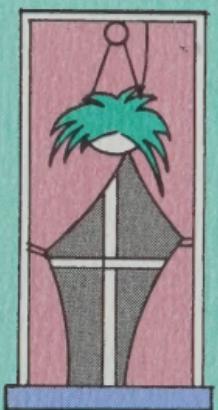
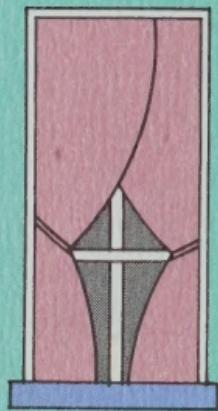
Finally, in order to maintain the accuracy and fairness of the Assessment Roll, it is necessary that an ongoing re-inspection process be carried out in each municipality. The same re-inspection process also prepares a municipality for general reassessment.

The on-site inspection

An on-site inspection of a residential property begins with a visit by an assessor from your Regional Assessment Office. The inspection process itself consists of four main steps:

- Producing proper identification (Photo I/D with telephone number for verification) and explaining the purpose of the visit to the property owner or occupant. The inspection will not proceed without the property owner's or occupant's consent.
- Observing, recording and/or verifying relevant physical details of the exterior dimensions and characteristics, including both land and structures.
- Observing, recording and/or verifying structural and interior finish details.
- Where appropriate, recording (or verifying) census information to complete the Municipal Enumeration Notice. Census information consists of names of property owners, tenant or occupant, ages, citizenship, school support, and occupancy status.





During the on-site inspection, the assessor will be pleased to answer any ratepayer's questions concerning property assessment and appeal procedures. A summary pamphlet on assessment appeal procedures is available free of charge from Regional Assessment Offices, Ontario Government publications racks, municipal offices and most public libraries.

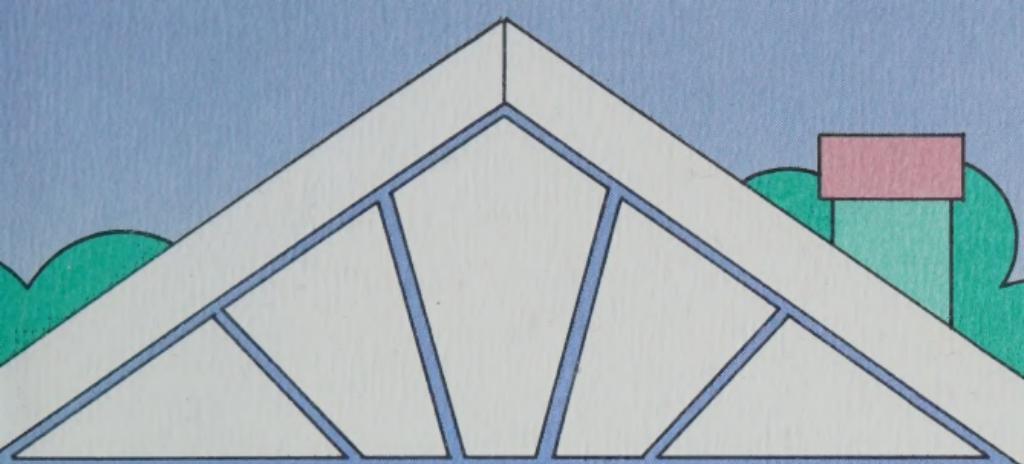
Inspection "call backs"

"Call back" procedures which have been in use throughout the Province since 1980 are observed where an on-site inspection cannot be completed.

Inspection "call backs" consist of four main steps:

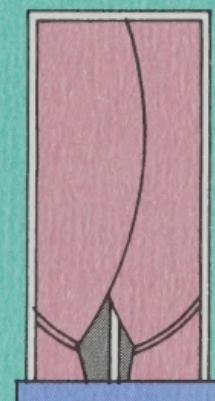
- A Regional Assessment Office assessor will call at each property to attempt to complete an on-site inspection.
- If no one is home, the assessor will leave an Inspection Call Back Notice.

The purpose of this Notice is to request the ratepayer to contact the assessor at the Regional Assessment Office to arrange for a mutually convenient appointment to complete the on-site inspection.



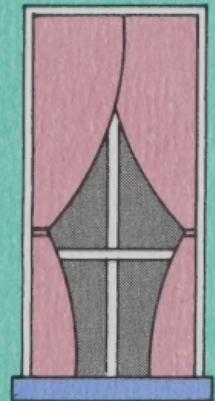
The Inspection Call Back Notice also alerts the ratepayer to the importance of arranging for an on-site inspection to ensure the assessment records are complete and accurate.

- If the property owner does not respond to the Inspection Call Back Notice, attempts are made to reach the ratepayer by telephone to arrange for an on-site inspection.
- Before finalizing the assessed value, a formal Inspection Follow-up Letter is mailed to the property owner to indicate the need for an on-site inspection to establish a proper assessment for the calculation of the property tax.

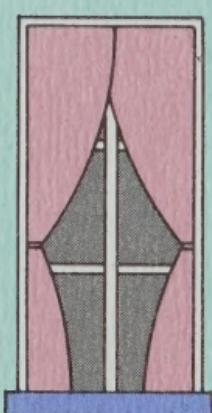
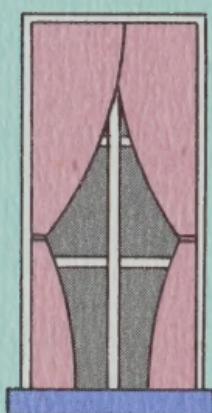


Right of access

It is difficult to ensure that property assessments are fair and accurate if assessors are unable to inspect each property in some detail. For the most part, Ontario's property owners realize this and are most co-operative and helpful in assisting the assessor to complete his/her duties.



Sections 9 and 10 of the *Assessment Act* provide the assessor, and any designated assistant, upon producing proper identification, the right of free access to all land and to all parts of every building, structure, machinery and fixture for the purpose of making a proper assessment and to obtain information with



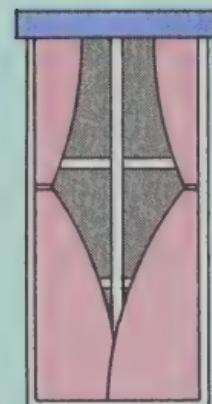
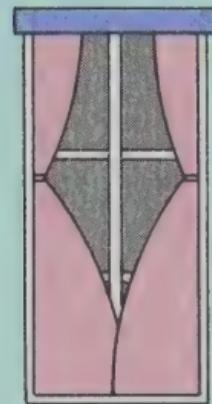
respect to any person whose name is required to be entered on the Assessment Roll or for the purpose of the census. It is generally interpreted that this right of access is only granted upon reasonable request and at a reasonable time of day.

Section 12 of the *Assessment Act* makes it an offence to refuse to furnish information required by an assessor at any reasonable time of the day, or to provide false information to the assessor while on duty. This section also provides for a fine to be levied in each of these cases.

For more information

More detailed information on on-site inspections of residential properties may be obtained from the Regional Assessment Office serving your municipality.

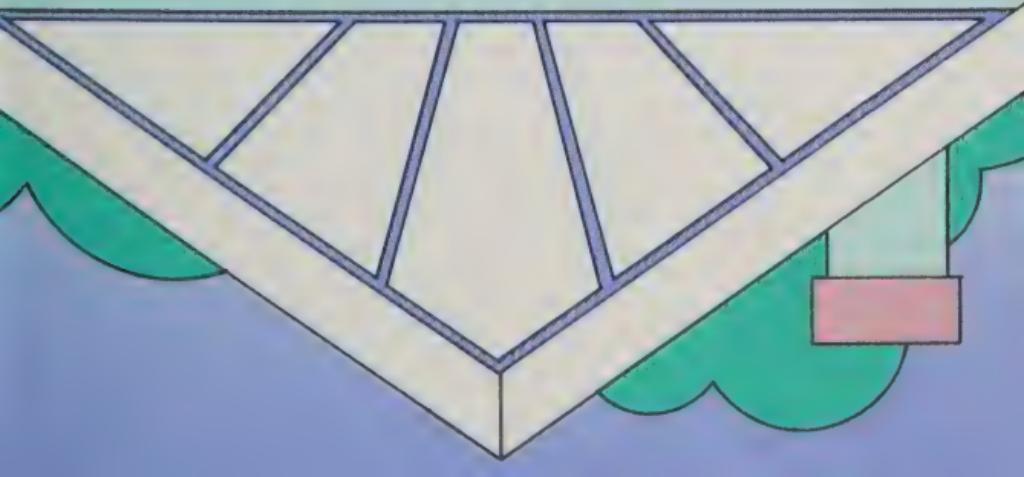
Please consult the Blue Pages of your telephone directory for the telephone number of the Regional Assessment Office nearest you.



On peut obtenir de plus amples informations sur l'inspection des résidences en s'adressant à son bureau régional d'évaluation.

Consultez les pages bleues de votre annuaire téléphonique pour connaître le numéro de téléphone du bureau régional d'évaluation le plus près de chez vous.

Pour de plus amples informations

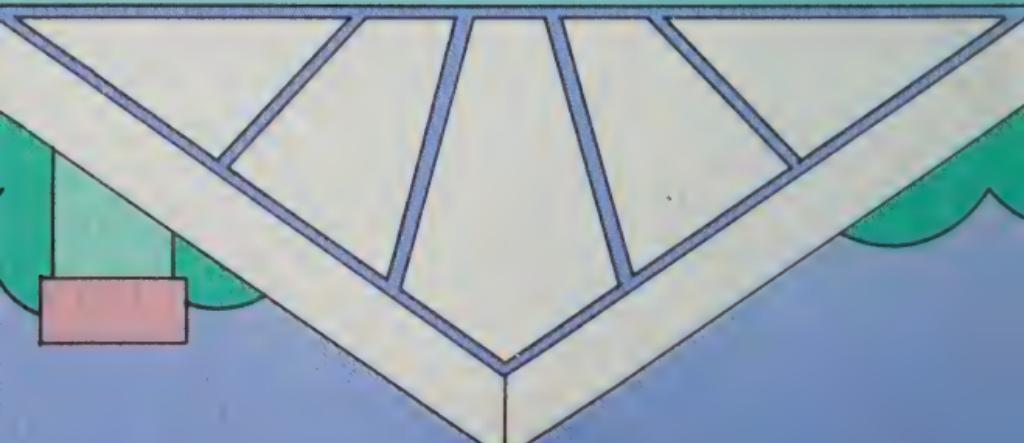


Li interprétation habituelle de ces dispositi-
tions veut que ce droit d'accès ne soit con-
féré que sur demande, dans des conditions
raisonnables et à une heure raisonnable.
En vertu de l'article 12 de la *Loi sur l'évalu-
ation foncière*, le fait de refuser de four-
nir des renseignements demandés par un
évaluateur à une heure raisonnable, ou
encore le fait de fourrir des renseigne-
ments erronés à l'évaluateur dans l'exer-
cice de ses fonctions constitue une
infraction. Le même article prévoit une
amende pour chacun de ces cas.

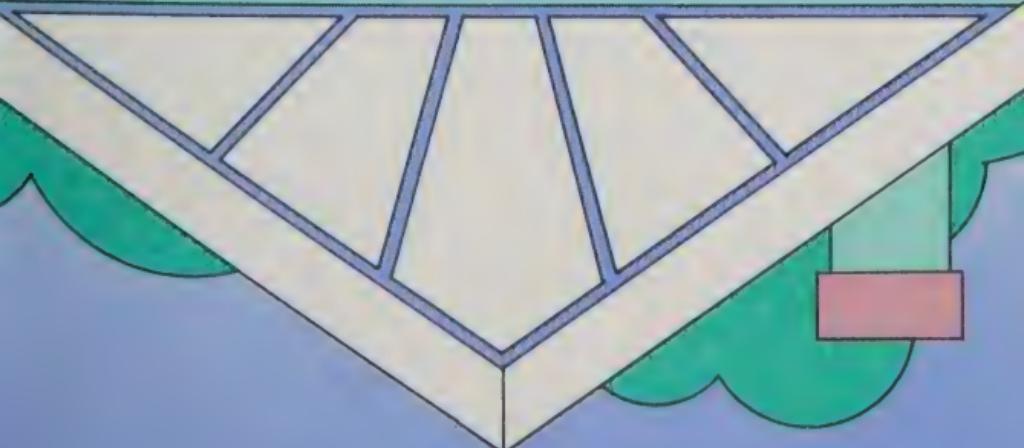
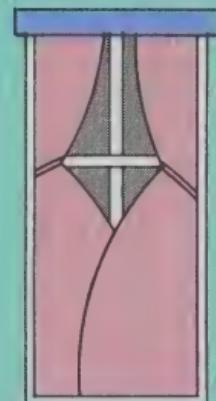
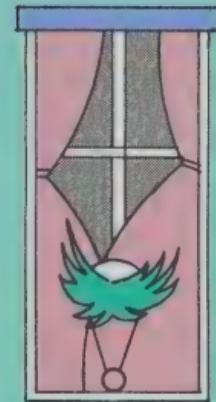
En vertu des articles 9 et 10 de la Loi sur l'évaluation foncière, l'évaluation, ainsi que tout assistant désigné, s'il(s) s'identifie(nt) comme il se doit, ont libre accès à la totalité du terrain et à toutes les parties de tout bâtiment, appareil ou installation afin de faire une évaluation juste et d'obtenir des informations sur une personne dont le nom doit figurer au rôle d'évaluation ou ses fonctions.

Il est difficile de veiller à ce que les évaluations fonctionnelles soient justes et précises si les évaluateurs ne peuvent inspecter chaque propriété de fagon convenable. La majorité des propriétaires ont alors en soit consciens; ils se montrent coopératifs et aident l'évaluateur à remplir

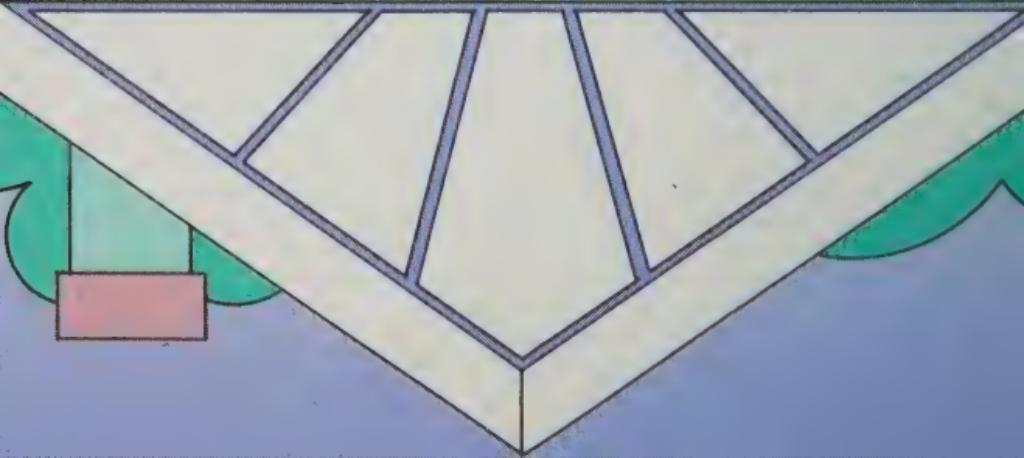
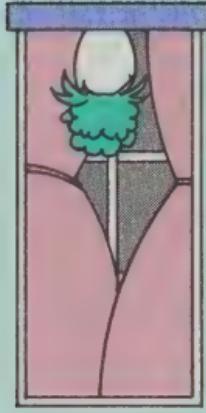
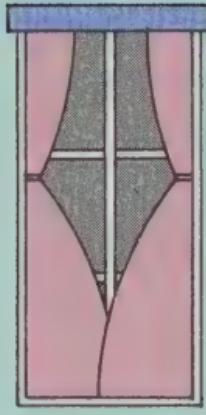
Droit d'accès



- Si il n'y a personne, l'évaluateur laisse un avis de rappel pour inspection.
- Dans cet avis, on demande au contribuable de communiquer avec l'évaluateur du bureau régional d'évaluation pour fixer avec lui un rendez-vous afin d'effectuer une inspection complète.
- L'avis de rappel pour inspection informe l'évaluateur de la fagon de également contribuable de la fagon de si le propriétaire ne donne pas suite à l'avis de rappel, on tente de le rejoindre par téléphone et de prendre les dispositions nécessaires pour effectuer une visite.
- Avant de ratifier l'évaluation, on fait parvenir au propriétaire une lettre officielle pour lui faire part de la nécessité d'effectuer une visite de sa propriété afin de faire une évaluation convenable pour le calcul de l'impôt foncier.



- Observations, inscription et vérification, au bésoin, des détails des structures et terrain et des bâtiments.
- Observations, inscription et vérification, au bésoin, des détails des dimensions et des caractéristiques extérieures du bâtiment.
- Observations, inscription et vérification, au bésoin, des détails des structures et terrain et des bâtiments.
- Si y a lieu, inscription (ou vérification) des données de recensement pour la vis de recensement de la municipalité.
- Au cours de sa visite, l'évaluateur rapporte volontier aux questions du contribuable concernant l'évaluation foncière et les procédures d'appel. On peut se procurer gratuitement une brochure résumant ces procédures d'appel. On peut également se procurer des bibliothèques publiques.



Rappels pour inspection

- Ces « rappels » se font en quatre étapes.
- Un évaluateur du bureau régional évalue l'immobilier à la propriété.
- L'évaluation se présente à la propriété en vue d'effectuer une inspection d'évaluation.
- Depuis 1980, dans la province, on a recours aux « rappels » pour inspecter lorsqu'il a été impossible d'inspecter une propriété.

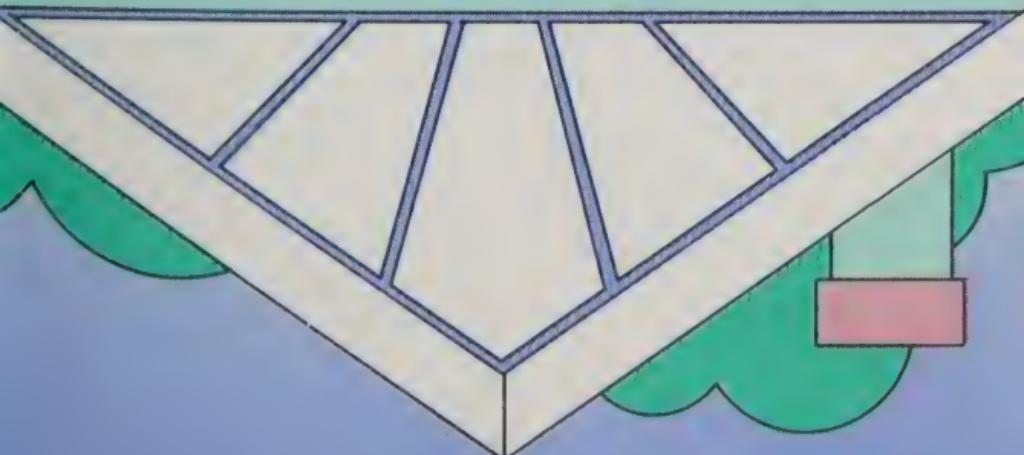
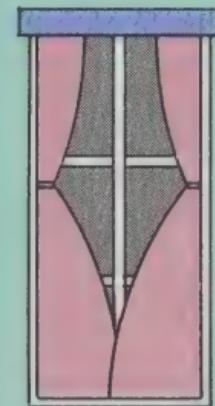
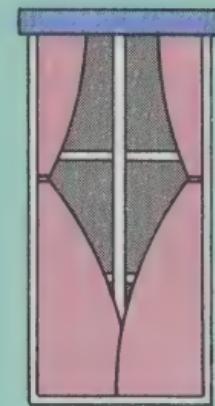
- Identification de l'évaluateur (carte d'identité pour vérification) et explication de l'objet de la visite au propriétaire ou à l'occupant. La visite ne continuera pas sans le consentement du propriétaire pas à l'occupant.

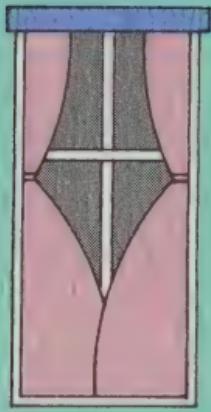
La visite d'une propriété résidentielle est effectuée par un évaluateur du bureau régional d'évaluation correspondant. Elle se fait en quatre grandes étapes.

La visite à domicile

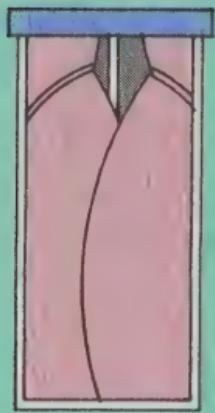
Enfin, pour veiller à ce que le rôle d'évaluation soit juste et exact, il est essentiel que la municipalité effectue de nouvelles inspections de façon régulière. Ce processus d'inspection continue sur toute la municipalité effectuée de nouvelles inspections de façon régulière. Ce processus d'inspection continue sur toute la municipalité effectuée de nouvelles inspec-

En général, il faut effectuer une nouvelle inspection pour recueillir et vérifier des nouvelles inspections pour prendre note des changements qui pourraient modifier la valeur de la propriété.





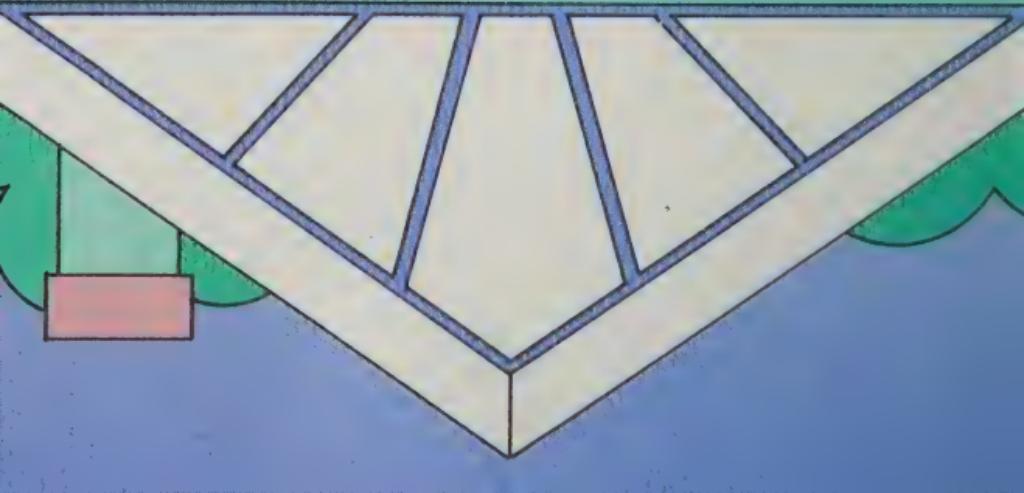
Les fonctionnaires de votre bureau régional-
al d'évaluation se feront un plaisir de vous mon-
trer comment elle s'applique à votre
propriété.
Cette formule servira à calculer l'impôt fon-
cier des particuliers.
Le régime d'évaluation fonctionne de l'On-
tario prévoit enfin des procédures d'appel
permettant à tout propriétaire de con-
tester et de faire réviser cette évaluation.
En Ontario, tout propriétaire ou locataire
peut se prévaloir de ce droit de révision
uprès d'un tribunal indépendant ou un



Les fonctionnaires de votre bureau régional-
al d'évaluation se feront un plaisir de vous
expliquer cette formule et de vous mon-
trer comment elle s'applique à votre
propriété.

Cette formule sera calculer l'impôt fon-
cier des particuliers.

Les procédures d'appel: un gage de
justice



import

二

(détermine par la municipalité)

taux au mille

X

(determinée par la province)

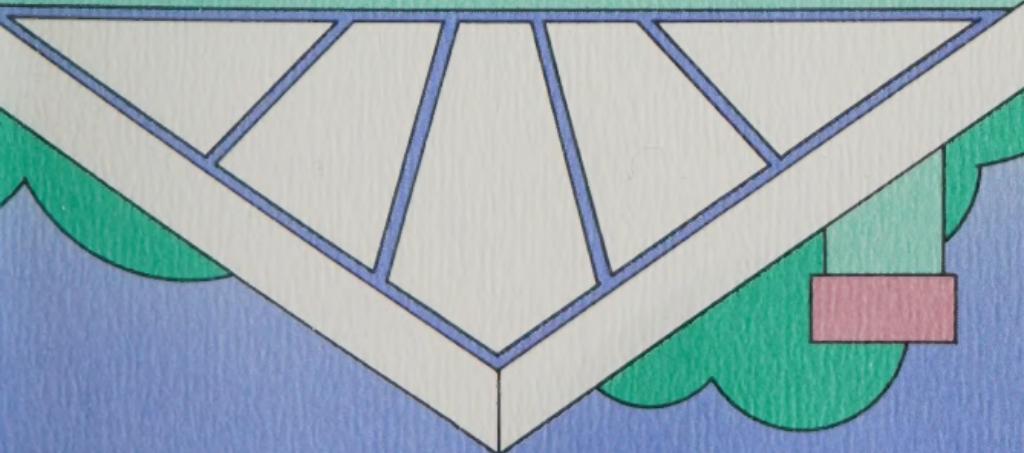
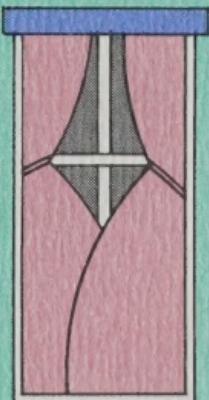
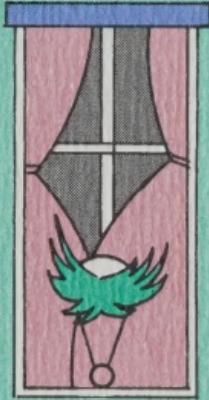
Evaluation

On calcule l'impôt foncier à partir de

Quel est le lien entre l'impôt foncier et l'évaluation foncière ?

Le taux au mille est donc fixe en fonction de l'impôt total que la municipalité doit percevoir sur ses propriétaires fonciers, en proportion de la valeur de leur propriété. Le taux au mille est donc fixe en fonction de l'impôt total que la municipalité doit pour satisfaire aux exigences de son budget. Généralement, dans son budget, la municipalité doit prévoir les dépenses liées à différents services comme l'entretien des routes, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la police, la protection contre les incendies, l'hygiène et le bien-être publics, etc. Le taux au mille reflète en outre les besoinspeciaux du comté, de la région ou des conseils scolaires.

Qu'est-ce que le taux au mille?



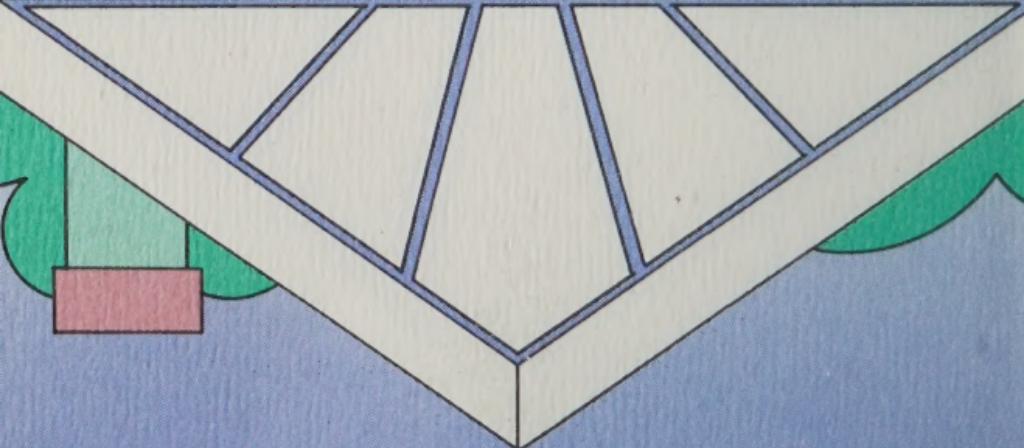
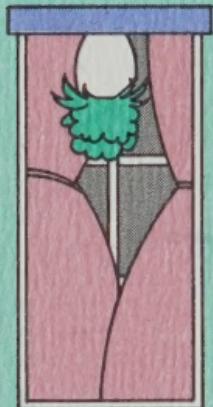
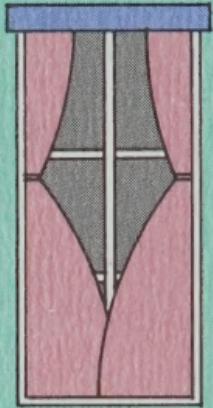
Qu'est-ce que l'évaluation fonctionnelle?

Comme la plupart des impôts, l'impôt foncier est calculé selon l'assiette de l'impôt d'une part et selon un taux d'imposition.

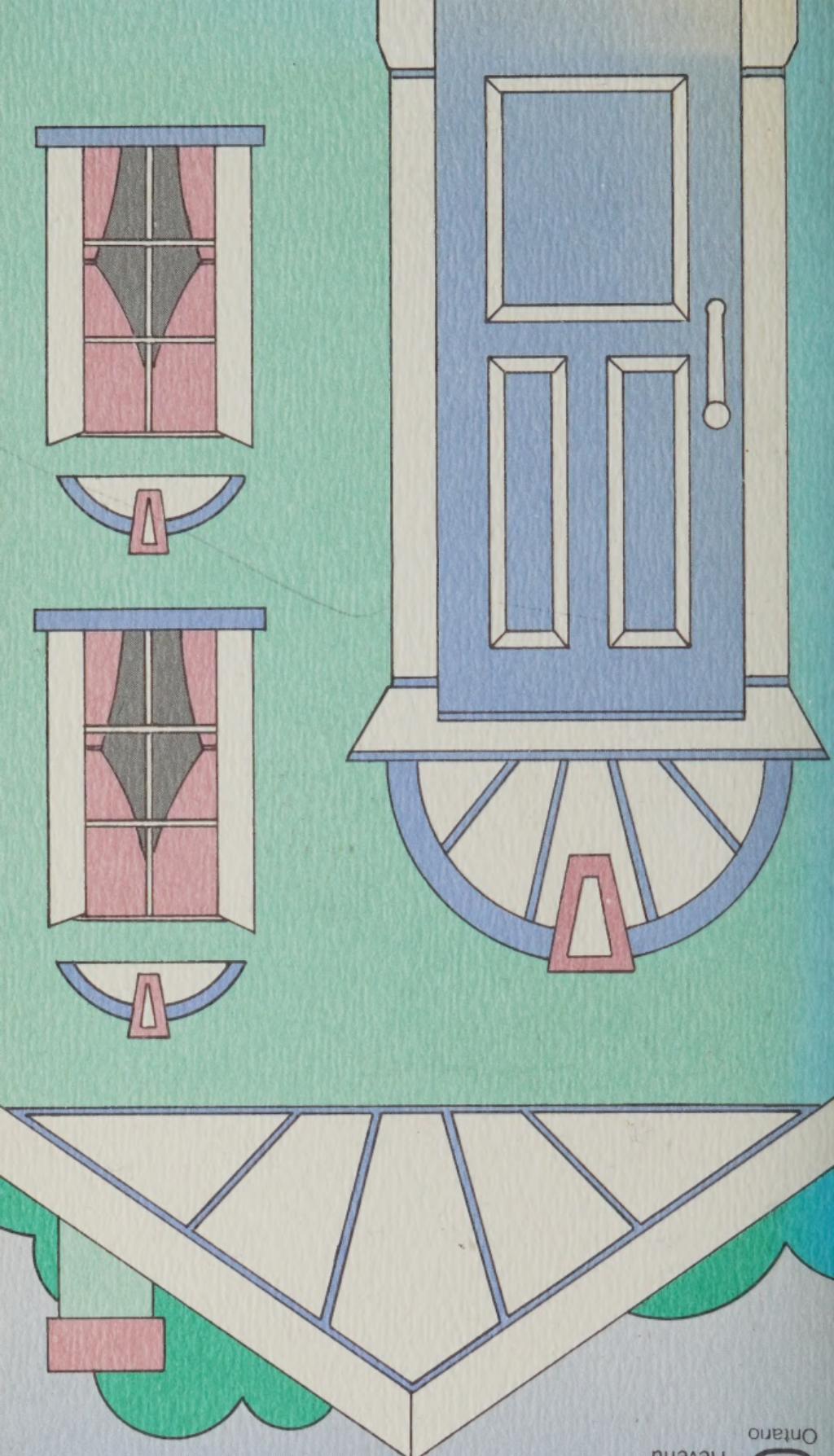
Lassiette de l'impôt foncier est déterminée par l'évaluation foncière. En Ontario, ce sont les bureaux régionaux d'évaluation du ministère du Revenu qui sont responsables de cette évaluation. L'évaluation de chaque propriété de votre municipalité est inscrite dans un rôle d'évaluation. C'est à l'aide de ce rôle d'évaluation que votre municipalité calcule lassiette fiscale pour son impôt foncier.

Le régime d'évaluation fonctionne de l'On-tarion à pour objectif de veiller à ce que l'évaluation fonctionne de chaque propriété correspond le mieux possible à sa valeur ma; chaque pour l'année en cause. En Ontario, on définit la valeur marchande d'un bien comme étant le prix le plus probable de ce bien sur un marché libre lorsqu'il est vendu à acheter ou à vendre le bien dans facteur extérieur ne force ni l'acheteur ni le vendeur à acheter ou à vendre.

Pour que le régime d'évaluation soit juste, il faut aussi veiller à ce que l'évaluation de deux propriétés dont la valeur marchande est comparable soit similaire et donne donc lieu à un import comparable.



03/87/50M
ISBN 0-7729-2179-2
Pour l'Ontario 1987
© Imprimeur de la Reine



PROGRAMME D'ÉVALUATION FONCIÈRE

DE VOTRE MAISON

ET LINSPÉCTION

L'ÉVALUATION

Ministère du Revenu Ontario

